
 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל B37.21	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 1 מתוך 29


שם הנוהל	מס' שורה במפתח	מס' עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	מספר נוהל אב
	3.1.2.2.3 - שימוש נוסף במגזר החקלאי - תעסוקה במשבצת 3.1.2.2.6 - מיזמים לאנרגיה מתחדשת במשבצת		
	25 (1)	סעיף הפטור	35.01A נוהל אב- הקצאות בפטור ממכרז
סימוכין			
<p style="text-align: center;">-קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל</p> <ul style="list-style-type: none"> • פרק 2.26- תחולת החלטות המועצה על בעלי חוזי חכירה פרטניים • פרק 4.2- הנחות בהקצאת קרקע • סימן א' – הנחות אזור • פרק 5.1 - הקניית בעלות • פרק 7.3- הקצאת קרקע לאנרגיה מתחדשת – סולארי¹ • פרק 7.5- הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית • סימן א' – הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית בתחום משבצת² • פרק 8.12- החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי • פרק 8.13- הקצאת קרקע למקומות הסגר לייבוא בעלי חיים מחו"ל³ • פרק 9.24 – החלטת מועצה חרבות ברזל – הוראת שעה <p style="text-align: center;">-החלטות הנהלה</p> <ul style="list-style-type: none"> • מס' 3985 מיום 13.07.2016- עסקת דיור מוגן לאגח"ש תעוז מכח החלטת מועצה 4.1445. • מס' 4134 מיום 26.04.2017- הגדרת משבצת קבע. • מס' 4921 מיום 02.09.2020- צרכניות במושבי עובדים וכפרים שיתופיים • מס' 4926 מיום 16.09.2020- מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות - מבנים נלווים⁵ • מס' 5078 מיום 28.04.2021- קביעת היקף שטח למיזמים פוטו וולטאיים משותפים - דיווח • מס' 5087 מיום 05.05.2021- בחינת זיקה לקרקע לצורך מתן הסמכה להכנת תכנית לאומית לייצור חשמל • מס' 5091 מיום 12.05.2021- תנאי עסקת מתקן חלוץ (פיילוט) לבחינת שימוש אגרו - וולטאי – מעודכן • מס' 5130 מיום 07.07.2021- קביעת מחיר אחיד למיזמים סולאריים • מס' 5152 מיום 18.08.2021 – נוהל תעסוקה במשבצת • מס' 5202 מיום 15.12.2021- מתקנים פוטו וולטאיים על גגות - מתקן אגירה נלווה • מס' 5214 מיום 29.12.2021- טורבינות רוח – מחיר אחיד • מס' 5226 מיום 2.2.2022- מתקן חלוץ (פיילוט) לאגרו-וולטאי - מחיר אחיד • מס' 5260 מיום 30.3.2022- עדכון נוהל B37.21 - עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים 			

¹ סעיף קובץ החלטות מועצה מס' 7.3 רלוונטי לתהליך 3.1.2.2.6
² סעיף קובץ החלטות מועצה מס' 7.5 א רלוונטי לתהליך 3.1.2.2.3
³ סעיף קובץ החלטות מועצה מס' 8.13 רלוונטי לתהליך 3.1.2.2.3
⁴ החלטות הנהלה מס' 3985 ו- 4921 בתהליך 3.1.2.2.3
⁵ החלטות הנהלה מס' 4926, 5078, 5087, 5091, 5130, 5214, 5226, 5260, 5361 בתהליך 3.1.2.2.6

	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 2 מתוך 29

<p>מס' 5282 מיום 25.05.2022 – מחיר אחיד - מתקנים קטנים, אנרגיה סולארית מס' 5292 מיום 22.06.2022 - עקרונות למיזם אגרו - וולטאי מס' 5342 מיום 14.09.2022 - תיקון נוהל 37.21B - עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים מס' 5464 מיום 5.7.2023 - מחיר אחיד למתקני טיפול בפסולת⁶ מס' 5528 מיום 28.11.2023 - תיקון נוהל 37.04B - תעסוקה לא חקלאית ושימושים נלווים בנחלה החלטת ועדת משנה 926 מיום - 03.06.2021 תנאי עסקת מתקן חלוץ (פיילוט) לבחינת שימוש אגר - וולטאי – מעודכן מס' 5587 מיום 7.5.2024 - תקופת מינימום לשימוש חקלאי בשטחים שצורפו למשבצת מס' 5605 מיום 19.06.2024 – מחיר אחיד למיזמי אגירה עצמאיים - עדכון מחיר מס' 5547 מיום 24.01.2024 – הקמת מתקן פוטו וולטאי על גדר היקפית של יישוב כפרי מס' 5653 מיום 04.09.2024 – תשלום בעד מתקן אגירה עצמאי במיזם פוטו וולטאי (סולארי)</p>				
<p>הסכם פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> • בהקצאה לתקופה ארוכה: מבוא להסכם פיתוח אגודה ביישוב חקלאי – מהוון - למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים 	<p>תוצרי תהליך</p>	<p>סמל גבייה</p> <p>30 – דמי היוון 60 – דמי שימוש⁷</p>		
<p>בתהליך 3.1.2.2.3 בלבד:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הסכם הרשאה לשימוש • חוזה הרשאה לשימוש - בהרשאה לשימוש חורג / הרשאה לזמן קצר 		<p>מטרות</p> <p>כמפורט בתהליך במערכת מפתח</p>		
		תאריך פרסום		
29.12.2024				
באחריות אגף לשימושים חקלאיים				
<p>הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם ב 10.07.2024 עקרי העדכון:</p> <p>- הנוהל עודכן בעקבות החלטת הנהלה מס' 5653 בנושא "תשלום בעד מתקן אגירה עצמאי במיזם פוטו וולטאי (סולארי)" ראו סעיף 6.1.1.11</p> <p>- עודכנו נספחים: נספח 3- דוגמאות נספח 5- תנאים מיוחדים</p>				


⁶ לתהליך 3.1.2.2.3
⁷ לתהליך 3.1.2.2.3

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	<i>תאריך נוהל מקור: 13/09/2021</i>	עמוד 3 מתוך 29

תצהיר בקשה להקמת מתקן אגירת אנרגיה נלווה למתקן פוטו וולטאי על גג (מקושר מטופס הבקשה)
 נספח 9- רשימת יישובים (טכני)
 טופס בקשה (טכני)


העדכונים אושרו בצוות מפתח ב- 7.11.24 וב- 21.11.2024

הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 4 מתוך 29

תוכן עניינים

4.....	רקע כללי ומדיניות	1.
4.....	הגדרות	2.
6.....	מסמכי חובה	3.
6.....	תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך	4.
7.....	דגשים מיוחדים לעסקת תעסוקה	5.
7.....	5.1 השטח שיוקצה לתעסוקה	
10.....	5.2 בדיקות לפני הכנת עסקה	
12.....	5.3 תשלום בגין העסקה	
12.....	5.4 תנאי העסקה	
13.....	5.5 הרשאה לשימוש חורג	
13.....	6. דגשים נוספים לסוגי עסקאות ייחודיות	
13.....	6.1 הקצאת קרקע להקמת מיזם לייצור חשמל סולארי	
15.....	6.2 הקמת מיזם לייצור חשמל סולארי – מתקן דו תכליתי	
17.....	6.3 הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית	
18.....	6.4 הקצאת קרקע לדיור מוגן	
18.....	6.5 הקצאת קרקע למקומות הסגר	
18.....	6.6 תחנות דלק	
19.....	6.7 צרכניות במושבים	
19.....	6.8 אתר לשימור	
20.....	7. טבלאות ריכוז נתונים	
20.....	7.1 טבלת עזר- ריכוז נתוני מכסות שטח לתעסוקה ושיעורי תשלום	
20.....	7.2 טבלת מחירים אחידים	
21.....	7.2.1 טבלת מחירים אחידים למיזמים סולאריים שזכו בהליך תחרותי על התעריף	
21.....	7.2.2 מחיר אחיד לטורבינות רוח	
22.....	8. סמכויות אישור העסקה	
22.....	9. סמכויות אישור העסקה במחשב	
22.....	10. סמכויות חתימה על ההסכם	
22.....	11. השלמת העסקה	
23.....	12. רשימת נספחים	


 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 5 מתוך 29

1. רקע כללי ומדיניות


1.1 מטרת נוהל זה לקבוע כללי עריכת עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים, הן בהקצאת הקרקע לתקופה ארוכה בהסכם חכירה והן בהרשאה לשימוש לזמן קצר לרבות לשימוש חורג.
1.2 הקצאת הקרקע תעשה רק לאגודת היישוב החקלאי או לתאגיד שהאגודה היא בעלת השליטה בו כהגדרתה בסעיף 2.6 להלן.
1.3 עסקה לתעסוקה במשבצת חקלאית תבוצע רק במגרש סטטוטורי, בהתאם לתכנית מפורטת או בהתאם לתשריט חלוקה מאושר על ידי הוועדה המקומית, שייעודו על פי תוכנית הינו לתעסוקה, למעט במקרה של הרשאה לזמן קצר על בסיס אישור הוועדה המקומית לשימוש חורג.
1.4 שטחי עסקות תעסוקה ייספרו על חשבון מכסת קרקע המשבצת המגיעה לאגודה. שטחים אלו ייגרעו משטח חוזה המשבצת ויחתם בגינם חוזה נפרד. בעסקות למטרות הבאות השטח לא ייגרע משטח חוזה המשבצת: מתקנים סולאריים בשימוש דו-תכליתי, תחנות הסגר לבעלי חיים ותעסוקה בהיתר לשימוש חורג.
1.5 לאחר עריכת העסקה, בקשות לתוספת בניה, יובל חכירה, שינוי ייעוד, שינוי ניצול, שידרוג חכירה, פיצול מגרש או איחוד חוזים ייערכו לפי הנוהל העירוני הרלוונטי (נוהל 35.15B - תוספת בניה במגורים (לקבלנים בהסכם פיתוח בלבד), בתעסוקה ובמוסדות ציבור; נהל B90.04 - חידוש חכירה במסגרת יובל והיוון חכירה- בנכסי מגורים, מוסדות ציבור ותעסוקה; נהל B35.14 - שינוי ייעוד / ניצול או פיצול מגרש במגורים בבנייה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית; נהל B90.01 - הקניית בעלות או שדרוג זכות חכירה, ללא תמורה ובתמורה).
1.6 לא ניתן לרכוש את הבעלות במקרקעין בנכס שהוקצה למטרת תעסוקה בישוב חקלאי, אף שנחתם הסכם חכירה נפרד בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) לבין הישוב החקלאי או התאגיד. למרות האמור, במידה והחוכר ישלם לרמ"י את התשלום בהתאם לכללים הקבועים בהחלטת המועצה בנושא העברת הבעלות ועומד בשאר תנאי ההחלטה, לא יידרש החוכר לשלם לרמ"י תשלום כספי בגין כל תוספת בניה, שינוי ייעוד, שינוי ניצול או פיצול של הנכס.
1.7 שימושים לא חקלאיים בקיבוץ אשר הוסדרו בהתאם לנוהל B37.08 , לא ייחשבו כעסקת תעסוקה במשבצת בהתאם לנוהל זה.
1.8 מבנים המשמשים לפעילות חקלאית
1.8.1 בגין מבנים המשמשים לצורך פעילות חקלאית עצמית או פעילות חקלאית משותפת, שאושרה וקיבלה היתר מאת הממונה לביצוע חוק ההתיישבות החקלאית במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, לא תיערך עסקת תעסוקה במשבצת ולא ייגבה תשלום.
1.8.2 עבור מבנים המשמשים לצורך פעילות חקלאית שאינם נכללים בסעיף 1.8.1 לעיל, לרבות השכרה לגורמים אחרים, תיערך עסקת תעסוקה במשבצת בהתאם להוראות נוהל זה.

2. הגדרות

2.1 ישוב חקלאי - אגודה שיתופית שהיא מושב עובדים, כפר שיתופי, אגודה חקלאית, מושב שיתופי או קיבוץ כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (סוגי אגודות) התשנ"ו 1995, אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע כמשבצת בתנאי נחלה או מוחזקת על ידה כמשבצת בתנאי נחלה כבת רשות.
2.2 תעסוקה - תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, תחנת דלק, משרדים, מסחר, תיירות, מלונאות או

	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 6 מתוך 29

	שימוש כלכלי אחר, למעט משק חקלאי ומגורים.
2.3	שימוש חורג - שימוש בקרקע לתעסוקה שלא על פי תכנית ובהתאם לאישור תקף של רשויות התכנון.
2.4	אזור עדיפות לאומית - ישובים ואזורים בעדיפות לאומית א' ו- ב' בהתאם לסימן א' לפרק משנה 4.2 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ואזור קו עימות כהגדרתו בסעיף 40 ה' לחוק יסודות התקציב, התשמ"ה-1985.
2.5	תאגיד - כל אחד מאלה: חברה הרשומה בישראל, בין מוגבלת במניות ובין מוגבלת בערבות, שותפות רשומה עפ"י פקודת השותפויות (נוסח חדש) התשל"ה - 1975, אגודה שיתופית רשומה על פי הוראות פקודת האגודות השיתופיות.
2.6	בעל שליטה בתאגיד - מי שמתקיימים בו כל אלה: הוא מחזיק ישירות ב- 26% לפחות מהון המניות הנפרע של התאגיד, הוא בעל זכות למנות לפחות 26% ממנהלי התאגיד והוא בעל זכות לקבל לפחות 26% מרווחי התאגיד. בתאגיד מסוג שותפות מוגבלת, על הישוב להיות שותף ישירות בשותפות המוגבלת בהיקף של 26% לפחות וכן להיות שותף ישירות בשותף הכללי המנהל את השותפות המוגבלת בהיקף של 26% לפחות.
2.7	מיזם לייצור חשמל סולארי - מתקן לייצור חשמל, הממיר אנרגיית שמש לאנרגיה חשמלית לרשת החשמל. לרבות מתקן כאמור המשולב עם מתקן אגירת אנרגיה.
2.8	אגירה שאובה - תחנת כוח הפועלת על עקרון הידרו אלקטרי של שאיבת מים לגובה בשעות שפל והזרמתם במורד, אגב ניצול האנרגיה הנוצרת מכך ליצור חשמל.
2.9	טורבינת רוח - מדחף המשמש להמרה של אנרגיית רוח לאנרגיה חשמלית.
2.10	תחנת כח קונוונציונאלית - תחנת כח שאינה מופעלת באנרגיה מתחדשת.
2.11	מתקן השבת אנרגיה מפסולת - מתקן לטיפול בפסולת, באמצעות הבערתה בטמפרטורה גבוהה באופן מבוקר, תוך ניצול ההליך להפקת אנרגיה ליצירת חשמל.
2.12	מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית - מתקן לטיפול בחומר אורגני פריק ביולוגית, בו מתבצע תהליך עיבוד מבוקר, שתוצרו העיקרי הוא דשן מסוגים שונים, לרבות קומפוסט. תהליך העיבוד העיקרי, מתבצע בתוך מבנה סגור והאוויר במתקן נאסף ומטופל באופן המונע מפגעי אוויר וריח, או במשטח מבונה מחופה ביריעות, והאוויר במתקן נאסף ומטופל באופן המונע מפגעי אוויר וריח אשר רמ"י אישרה כי הוא מתקן סגור. המתקן יכול לכלול גם אפשרות להפקת חשמל מביו גז.
2.13	מתקן קומפוסטציה פתוח - מתקן לטיפול בחומר אורגני פריק ביולוגית מפסולת חקלאית בלבד, בו מתבצע תהליך עיבוד אירובי מבוקר, שתוצרו העיקרי הוא קומפוסט. תהליך העיבוד במתקן זה לא מתבצע בתוך מבנה. לעניין הגדרה זו, "פסולת חקלאית" - פסולת הנוצרת כתוצאה מפעילות חקלאית כגון גזם או פרש בעלי חיים. למעט פסולת מסוכנת ופסולת תעשייתית מאושרת כהגדרתם בתמ"א 1.
2.14	מתקן אגירת אנרגיה - מתקן שמאפשר המרת אנרגיה חשמלית לאנרגיה הניתנת לאחסון, אחסון האנרגיה והמרתה בחזרה לאנרגיה חשמלית.
2.15	מתקן מיקרוגנרציה - מתקן להפקת חשמל באמצעות גז טבעי שעיקרו לשימוש עצמי אשר נקבעה לו מכסה בהתאם להחלטת רשות החשמל מספר 57003 (נספח לנוהל).
2.16	אתר לשימור - בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, שהוקם או שהוקמו בין השנים 1958-1700, וסביבתם הקרובה, שלדעת מוסד תכנון וועדות המשנה שלו הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית וסומנו ככאלו בתכנית שאושרה כדין על ידי ועדת תכנון.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 7 מתוך 29

2.17 מקום הסגר - מתחם שבו מצויים בעלי החיים המיובאים מחו"ל לפרק הזמן הנדרש לשם פיקוח ומעקב רפואי וטרינרי בכדי לוודא שאינם נושאים או נגועים במחלה כלשהיא.	
2.18 גליל - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993	
2.19 נגב - כהגדרתו בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991	


3. מסמכי חובה - הגשת כל מסמכי החובה כנדרש, כמפורט בטופס הבקשה, הינה תנאי לתחילת הטיפול, אחרת יוחזרו המסמכים למבקש

[טופס בקשה להקצאת קרקע לתעסוקה לא חקלאית במשבצת יישוב חקלאי](#)

4. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל אב 35.01 "הקצאות בפטור ממכרז"

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
בהתאם לנוהל הפעלת ארכיבים	קבלת מסמכים, פתיחת תיק עסקה בכוכב, סריקת המסמכים וניתוב התיק למקדם העסקאות	ארכיב
	<ul style="list-style-type: none"> - בדיקת טופס הבקשה ומסמכי החובה - הפקת נסח רישום באמצעות הממשק עם לשכת רישום המקרקעין - ביצוע בקרת מסמכי חובה במערכת כוכב 	מקדם עסקות
כמפורט בסעיף 5 להלן	-בדיקות הנדרשות לצורך ביצוע העסקה	
<ul style="list-style-type: none"> - זהות היוזם של התכנית - במקרה של הסכם תלת צדדי - האם קיימת חתימת הסוכנות היהודית על גבי התכנית שעל בסיסה מתבצעת העסקה 	בדיקת התכנית	
<ul style="list-style-type: none"> - אישור על קבלת מסמכים + שובר אגרה בגין פתיחת תיק - אם קיימת מניעה לקידום העסקה- יש לפרט זאת בכתב 	- שליחת תשובה מקדמית לאגודה	
הזמנת שומה, לרבות אומדן הוצאות פיתוח ככל שנדרש, תעשה בהתאם לנוהל מספר 34.04MT הזמנת שומה	העברה לחוות דעת למחלקות מקצועיות	
אם קיים טיפול משפטי	בדיקה אם ניתן לקדם את העסקה	מחלקה משפטית
	בדיקה אם קיימים חובות לאגודה	תחום כספים

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 8 מתוך 29

מיפוי	- האם הוסדרו גבולות משבצת הקבע	- במקרים של הסכם חכירה לדורות, או שאין שטח עודף בהסכם המשבצת - אין צורך בבדיקה
	- הזמנה וקלטת רקע קדסטרי ממפ"י - קליטת תבע לממ"ג - קליטת עסקה בממ"ג והכנת תשריטים	- יש לוודא כי העסקה נערכת במגרש סטטוטורי בשלמות, בהתאם לתכנית מפורטת או בהתאם לתשריט חלוקה מאושר ע"י הוועדה המקומית, למעט אם מדובר בשימוש חורג
פיקוח	בדיקה בכלל שטח המשבצת (למעט חלקות א') - האם קיימים שימושים שאינם מורשים/ הפרות / פלישות	כמפורט בנוהל 90.07B הסדרת הפרות במגזר החקלאי - ככל שקיים סקר בתוקף ליישוב (שנה וחצי מהנפקתו), אין צורך להזמין סקר. במגרש חדש יוזמן דוח פיקוח למגרש המבוקש בלבד.
שמאי	שומה	בהתאם לנוהל מספר 34.04MT הזמנת שומה

5. דגשים מיוחדים לעסקת תעסוקה

5.1 השטח שיוקצה לתעסוקה

5.1.1 מכסת השטח לתעסוקה

5.1.1.1 מכסת השטחים שיוקצו למטרת תעסוקה במשבצת (מכסה לעניין זה – סך השטחים הנספרים למטרת תעסוקה בהתאם להחלטות המועצה) יהיו כדלהלן:

- ביישוב חקלאי שאינו באזור עדיפות לאומית - עד 60 דונם נטו
 - ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית ב' - עד 80 דונם נטו
 - ביישוב חקלאי באזור עדיפות לאומית א' או בקו עימות - עד 120 דונם נטו .
- למרות האמור, ביישוב חקלאי באזור קו עימות אשר הגיע למיצוי מכסת התעסוקה, יהיה זכאי למכסת תעסוקה בהיקף של עד 150 דונמים נטו, ובלבד שהוגשה עד ליום 31.12.2028 בקשה מלאה לערוך עסקאות.

5.1.1.2 אזור העדיפות הלאומית לעניין מכסת שטחי התעסוקה יקבע בהתאם לאזור העדיפות של הקצאת קרקע למגורים שנקבע לאותו ישוב.


5.1.1.3 ביישוב מוניציפאלי אשר בתחומו מצויות מספר אגודות חקלאיות להן מוכרת הקרקע בתנאי נחלה, יחושב השטח המירבי לתעסוקה ליישוב כיישוב אחד ולא ע"פ מספר האגודות המצויות בתחומו.

5.1.2 בחישוב מכסת השטח לתעסוקה יובאו בחשבון השטחים שלהלן:

5.1.2.1 סך שטחי המשבצת ששונה יעודם בתכניות למטרות תעסוקה ואשר בוצעו בגינם עסקאות, לרבות הסכמי הרשאה תקפים לשימוש זמני, בהתאם להחלטות מועצה 717 (מיום 20/7/1995) או כל החלטה שאושרה לאחר מכן, לרבות החלטות 949, 1163, 1226, 1455 או על פי פרק משנה 8.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.

5.1.2.2 כל השטחים נטו המשמשים בפועל לתעסוקה גם אם אלו לא אושרו על ידי רמ"י.

5.1.2.3 כל שטחי עסקאות תעסוקה במשבצת שאושרו מכח החלטות מועצה אחרות כגון בנושא תשתיות לאומיות,

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 9 מתוך 29

אנרגיה מתחדשת – סולארי, מקום הסגר לייבוא בעלי חיים.

5.1.2.4 במקרים בהם החלטות המועצה קובעות כי לעניין מכסת התעסוקה יספרו רק חלק משטחי העסקה יש לספור את השטחים בהתאם.

5.1.2.5 שטחי העסקאות לתעסוקה במשבצת שאושרו לפני החלטת מועצה מספר 717 לא ייספרו במכסת השטחים לתעסוקה.

5.1.2.6 עסקאות לתעסוקה, שאושרו לאגודה במסגרת פדיון קרקע חקלאית לפי פרק 8.18 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, בדרך של זכות ייזום, לא ייספרו במכסת השטחים לתעסוקה.

5.1.3 חריגה ממכסת התעסוקה המותרת לצורך הרחבת שטח עסקה מאושרת:

5.1.3.1 הנהלת רמ"י רשאית לאשר הרחבת שטח עסקה מאושרת למטרת תעשייה, מלאכה, אחסנה או תיירות, גם אם תוספת השטח תיצור חריגה ממכסת התעסוקה המותרת.

5.1.3.2 אישור הנהלת רמ"י יהיה, בין היתר, בכפוף לתנאים הבאים:

5.1.3.2.1 עסקת התעסוקה מומשה ומשמשת בפועל לאותה מטרה.

5.1.3.2.2 היקף שטח החריגה יהיה עד 25% משטח העסקה התקפה, או עד 10% מהשטח המותר לתעסוקה לאגודה בהתאם לאזור העדיפות (60 דונם, 80 דונם או 120 דונם), לפי הגבוה.

5.1.3.2.3 קבלת התייחסות משרדי הממשלה הרלוונטיים לבקשת ההרחבה:

- המלצת משרד הכלכלה - בבקשות להרחבת שטח עסקות שמטרתן תעשייה או מלאכה יש להמציא המלצה מנומקת של מנכ"ל או סמנכ"ל משרד הכלכלה או מנהל/ת מינהל אזורי תעשייה.
- המלצת משרד התיירות - בבקשות להרחבת שטח עסקות שמטרתן תיירות - יש לקבל המלצה מנומקת של מנכ"ל או סמנכ"ל משרד התיירות.

5.1.4 חריגה ממכסת התעסוקה באישור ועדת המשנה

בסמכות ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל לאשר חריגה ממכסת השטח המותרת לתעסוקה לצורך עסקה למטרות הבאות: תחנת כח קונוונציונאלית, מתקן אגירת אנרגיה, מיזם לייצור חשמל סולארי, מיזם לייצור חשמל בטכנולוגיית אגירה שאובה, מיזם לייצור חשמל בטכנולוגיית טורבינות רוח, מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית, מתקן השבת אנרגיה מפסולת, מתקן קומפוסטציה פתוח, אתר לשימור, מקום הסגר לייבוא בעלי חיים.

במקרים אלו החוכר יבקש את הסכמת רמ"י בטרם קידום תוכנית המתייחסת לשטחים שחורגים ממכסת השטח לתעסוקה.

5.1.5 תכנון חדש למטרת תעסוקה במשבצת

בבקשות לקדם תוכניות לתעסוקה בשטח משבצת חקלאית, באחריות צוות עסקות חקלאי ומחלקת התכנון, במסגרת פורום אישור תוכניות במרחב, יש לפעול כמפורט להלן:


5.1.5.1 בדיקת היקף השטחים המתוכננים למטרת תעסוקה בישוב ואת היקף שטחי עסקות התעסוקה

שהוקצו בפועל, ביחס למכסת שטחי התעסוקה המותרת. אם התוכנית המבוקשת חורגת ממכסת

שטחי התעסוקה המותרת, ככלל אין לאשר ולחתום על התוכנית.

במקרים חריגים, ובהתאם לשיקול דעתו של פורום אישור תוכניות ניתן לחתום על התוכנית. במקרים

אלו יש לדרוש את חתימת האגודה על הצהרה כי ידועה לה מכסת שטחי התעסוקה המותרת וכי אין

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 10 מתוך 29

בחתימת רמ"י על התכנית משום הסכמה להקצאת שטחים מעבר למכסה המותרת, לרבות זכותה של רמ"י לפדות ולשווק את השטח.

5.1.5.2 אם יישוב מחזיק במסגרת הסכם המשבצת שטחים עודפים, לא תהיה מניעה לקבל חתימת רמ"י על תכניות המקודמות במוסדות התכנון, למעט אם לפי שיקול דעת רמ"י אישור התכנית עלול לפגוע באפשרות לסמן את השטח העודף ולהעבירו למעמד זמני.

5.1.5.3 במקרים בהם נדרשת קבלת "אישור זיקה לקרקע"- לצורך קבלת הסמכה ממשד מממשלתי להגשת תוכנית לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל) יש לפעול כמפורט להלן:

5.1.5.3.1 יש להגיש לרמ"י בקשה ל"אישור זיקה לקרקע", לצורך קבלת הסמכה מהמשרד הממשלתי

להגשת תוכנית לוועדה לתשתיות לאומיות (ות"ל), הבקשה תוגש באמצעות "טופס בקשה

והתחייבות לתכנון תשתית לאומית במשבצת ישוב חקלאי" המהווה [נספח 6a](#) לנוהל זה.

המרחב יבחן את הבקשה בתוך 45 יום וישלח מכתב תשובה כמפורט להלן.

5.1.5.3.2 יש לבחון את עמידת הישוב בתנאים הבאים:

א. המקרקעין כלולים בתחום משבצת הקבע של הישוב

ב. קיום מכסת תעסוקה פנויה מתאימה כאמור בסעיף 5.1.

ג. בבקשה לתכנון מיזם סולארי- קיום מכסת סולארי פנויה מתאימה כאמור בסעיף 6.1.1.2.

ד. בבקשה לתכנון מיזם סולארי משותף- היישובים נמצאים באזור עדיפות לאומית וסמוכים גיאוגרפית זה לזה.

5.1.5.3.3 ניתן להגיש בקשה המתייחסת לשטח גדול יותר במטרה לייצר שטח חיפוש שיאפשר בחינת חלופות תכנוניות.

5.1.5.3.4 ככל והישובים עומדים בתנאים האמורים יש לשלוח "מכתב אישור זיקה" המהווה [נספח 6b](#) לנוהל זה ולצרף אליו את העתקי טופס הבקשה והתשריט.

5.1.5.3.5 ככל והישובים אינם עומדים בתנאים האמורים יש לשלוח "מכתב מניעה לאישור זיקה" המהווה [נספח 6c](#) לנוהל זה ולצרף אליו את העתקי טופס הבקשה והתשריט.

5.1.5.3.6 אם ניתן אישור זיקה לצורך קידום תכנון, יש לספור את שטח הבקשה במסגרת מכסת הקרקע לעסקות תעסוקה ולרשום הערה מתאימה בתיקי המשבצת. אם תוגש בעתיד בקשה לעסקה נוספת שתביא לחריגה מהמכסה המותרת (כולל עסקת התעסוקה שבתכנון), יש לבקש את התייחסות האגודה טרם קידום עסקה חדשה.


5.1.5.4 קידום תוכנית מפורטת למיזם אגרו – וולטאי באזורים שאינם נגב או גליל, יש להביא מראש לאישור הנהלת הרשות, בשים לב שאין מדובר באזורים שצפויים לשמש עתודה לפיתוח.

5.1.5.5 בדיקה כי השטח המבוקש לעסקה צורף למשבצת לפחות 10 שנים קודם ועובד בפועל במהלך תקופה זו. לעניין זה יש לבחון כי אין אינדיקציות על כך שעיבוד השטח הוזנח במהלך תקופה זו.

5.1.6 פדיון שטחי תעסוקה

רמ"י רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, לפדות שטחים שייעודם תעסוקה ולא נערכה בגינם עסקת תעסוקה, לרבות במקרים הבאים:

- שטחי תעסוקה שחורגים ממכסת השטח המותרת ליישוב.

	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 11 מתוך 29

- שטחי תעסוקה הכלולים בתוכנית שאינה ביוזמת היישוב.
- שטחי תעסוקה שקיימת חשיבות ציבורית במימושם.

5.1.7 עסקה מחוץ לשטח המשבצת

- 5.1.7.1 ככלל, לא יוקצה שטח לעסקת תעסוקה בפטור ממכרז מחוץ לגבולות משבצת הישוב. במקרים חריגים הקצאה כאמור כפופה לאישור הנהלת רמ"י לצירוף השטח למשבצת הישוב בכפוף לעמידה בתקנות חובת המכרזים. הנהלת רמ"י מוסמכת לדרוש השבת שטח משבצת כנגד הקצאת השטח לעסקה.
- 5.1.7.2 על אף האמור, במקרה שהשטח המבוקש נמצא מחוץ לשטח משבצת הישוב ובצמידות אליו, בשטח דרכים שהשתנה ייעודם, יש לבחון אם ניתן לצרף שטחים אלו לשטח המשבצת בהתאם לאמור בנוהל [B37.20](#) "הכנת עסקת משבצת".
- אם לא ניתן לצרף את השטח למשבצת, ניתן להקצות את השטח בהתאם לתקנה 25 (10א) לתקנות חובת המכרזים. במקרה זה יש לפעול בהתאם לנוהל [B35.03](#) "הקצאה בפטור ממכרז בנימוקים מיוחדים", ותהליך המפתח הרלוונטי למקרים אלה הוא 2.11.4.
- 5.1.7.3 אם יוקצה שטח כאמור למטרת תעסוקה, השטח ייספר על חשבון מכסת שטחי התעסוקה המותרת ליישוב כמפורט בסעיף 5.1. יש להכניס בהתאם תנאי מיוחד להסכם החכירה.

5.2 בדיקות לפני הכנת עסקה

5.2.1 בדיקה במקרה של הסכם משבצת תלת צדדי

במקרה שהתעסוקה המבוקשת הינה ביישוב חקלאי אשר הינו צד להסכם תלת צדדי, על מקדם העסקה לבדוק מול מחלקת התכנון האם קיימת הסכמת הסוכנות היהודית או החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית, לתכנית שעל בסיסה מתבצעת עסקת התעסוקה. ככל ולא קיימת הסכמה זו, יש לוודא שההסכמה התקבלה במסגרת מסמכי החובה שהוגשו יחד עם טופס הבקשה.

5.2.2 בדיקת גבולות משבצת הקבע

במקרה שקיים שטח עודף במשבצת וטרם הוגדרו גבולות משבצת הקבע, תנאי לביצוע העסקה הוא הגדרת גבולות משבצת הקבע של הישוב, בדרך של תשריט מוסכם וחתום ע"י רמ"י והאגודה, על בסיסו יחתם הסכם המשבצת המעודכן.


5.2.3 בדיקת חובות / שעבודים / עיקולים / צו מניעה / טיפול משפטי

- 5.2.3.1 אם קיימים חובות לאגודה- תשלום חובות האגודה מהווה תנאי לאישור העסקה.
- 5.2.3.2 אם קיימים שעבודים או עיקולים בגין השטח המיועד לתעסוקה, יש לדרוש את אישור הגורם לטובתו ניתן השעבוד / העיקול לביצוע העסקה, לחילופין – החרגה או ביטול מקורי של צו העיקול / השעבוד.
- 5.2.3.3 אם קיים טיפול משפטי או צו מניעה יש לבדוק מול הייעוץ המשפטי אם ניתן להמשיך בקידום העסקה.

5.2.4 בדיקת שימושים שאינם מורשים/ הפרות/ פלישות

תנאי לאישור עסקת תעסוקה במשבצת הינו הסדרת הפרות או חתימה על מתווה הסדרה בהתאם למפורט בנוהל [90.07B](#) "הסדרת הפרות במגזר החקלאי". לאחר חתימה על מתווה הסדרה, הפקדת הערבות הבנקאית, תשלום דמי השימוש בפועל או באמצעות העמדת ערבות בנקאית ועמידה ביתר תנאי המתווה, רמ"י תאפשר לאגודה לערוך עסקות בשטח המשבצת וזאת על אף שטרם הושלמה הסדרתם של כל השימושים.

5.2.5 בדיקה אם השטח מצורף ומעובד

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 12 מתוך 29

5.2.6 בדיקה כי השטח המבוקש לעסקה צורף למשבצת לפחות 10 שנים קודם ועובד בפועל במהלך תקופה זו. לעניין זה יש לבחון כי אין אינדיקציות על כך שעייבוד השטח הוזנח במהלך תקופה זו.

5.2.7 **בדיקת התאגיד**

5.2.7.1 ישוב חקלאי רשאי לבקש לערוך את העסקה מול תאגיד, ובלבד שיישאר בעל שליטה בתאגיד, כהגדרתו לעיל. יודגש כי אגודת היישוב החקלאי צריכה להיות "בעלת שליטה בתאגיד" מולו תיערך עסקת התעסוקה, באופן ישיר ולא באמצעות שרשור אחזקות של תאגידים שונים. במיזם משותף, בהתאם למפורט בסעיף 6.1.2 להלן, יוקם תאגיד משותף לכלל הישובים השותפים במיזם. תאגיד משותף זה יהיה "בעל שליטה בתאגיד" מולו תיערך עסקת התעסוקה, באופן ישיר ולא באמצעות שרשור אחזקות של תאגידים שונים.

על אף האמור, הקיבוצים המפורטים בנספח "[רשימת קיבוצים שנחתם עימם הסכם חכירה לדורות בנוסח ישן](#)", אינם רשאים לבקש שעסקת התעסוקה תיערך מול תאגיד ויחולו עליהם הוראות סעיף 5.2.8 להלן.

5.2.7.2 על אף האמור לעיל, תהא רמ"י רשאית, במקרים חריגים, ובאישור מראש של וועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל, לאשר ליישוב החקלאי כי חלקו בתאגיד יפחת מ 26%.

5.2.8 **בדיקה במקרה של קיבוץ שנחתם עימו הסכם חכירה לדורות בנוסח הישן בשנים 1986-1991 (כמפורט בנספח "רשימת קיבוצים-הסכם בנוסח ישן")**

5.2.8.1 מקדם העסקאות ישלח לאגודה מכתב הכולל תצהיר לחתימת האגודה (ראו [נוסח מכתב לקיבוץ](#) – נספח לנוהל), בו תתבקש האגודה לבחור בין עריכת העסקה בהתאם להוראות הסכם החכירה לבין עריכת העסקה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל.

בחירה במסלול החלטות מועצת מקרקעי ישראל תתאפשר בתנאי שהישוב לא חרג עד כה ממכסת שטחי התעסוקה המותרת כהגדרתה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.8.2 אם האגודה תבחר בעריכת העסקה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, החלטות המועצה התקפות במועד הגשת התצהיר האמור לעיל יחולו על כל העסקאות שאושרו בעבר (ראו בנספח [דוגמאות](#)). על עסקאות תעסוקה עתידיות יחולו החלטות מועצת מקרקעי ישראל שיהיו תקפות באותה עת. בכל מקרה, לא ניתן יהיה לחזור לתנאי הסכם החכירה.

מקדם העסקה יוסיף התראה קבועה בהדמיה ובמערכות המידע בנוסח הבא: "[עסקאות לתעסוקה יבוצעו רק על בסיס החלטות מועצת מקרקעי ישראל](#)".

5.2.8.3 אם האגודה תבחר בעריכת העסקה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל, יש לדווח על כך לאגף החקלאי לצורך עדכון רשימת הקיבוצים בנספח "[רשימת קיבוצים-הסכם בנוסח ישן](#)".

5.2.8.4 במקרים שבהם האגודה תבקש לבצע את העסקה בהתאם להוראות הסכם החכירה יחולו הכללים הבאים:

5.2.8.4.1 מכסת שטח לתעסוקה תהיה כמפורט להלן:

- איזור ללא עדיפות – 60 דונם + עסקות תעסוקה שאושרו על ידי רמ"י עד לתאריך 13.09.2021. בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 250 דונם.
- אזור עדיפות ב' – 80 דונם + עסקות תעסוקה שאושרו על ידי רמ"י עד לתאריך 13.09.2021. בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 300 דונם.
- אזור עדיפות א' וקו עימות – 120 דונם + עסקות תעסוקה שאושרו על ידי רמ"י עד לתאריך 13.09.2021. בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 350 דונם.

(ראו בנספח [דוגמאות](#))

הערה: בקיבוץ בו אושרה על ידי מוסדות התכנון תוכנית מפורטת למטרת תעסוקה ביוזמת הקיבוץ בלבד, אשר מאפשרת הוצאת היתר בנייה, בהיקף שטחים העולה על האמור לעיל, רמ"י תאפשר לקיבוץ לממש את התוכנית.

5.2.8.4.2 שטחי העסקאות יספרו במלואם על חשבון מכסת שטחי התעסוקה, גם במטרות לגביהן החלטות המועצה קובעות ספירה חלקית כמפורט בסעיף 5.1.2.4 לעיל. על אף האמור, יובהר כי שטחים המשמשים למתקן דו תכליתי לייצור חשמל סולארי לא יספרו על חשבון מכסת שטחי התעסוקה.⁸

5.2.8.4.3 בהקצאות אלו תינתן הנחת אזור עדיפות לאומית.

5.2.8.4.4 בהקצאות אלו לא ינתנו הטבות על בסיס החלטות המועצה.

5.2.8.4.5 העסקה תיערך ישירות על שם האגודה ותכלול בנספח המפעלים המצורף לחוזה החכירה. לא תתאפשר עריכת עסקה על שם תאגיד גם במקרה שהאגודה היא בעלת שליטה בתאגיד.

5.2.8.4.6 תותר החכרת משנה לתאגיד שהאגודה בעלת שליטה בלעדית בו, היינו החזקה ב- 51% או יותר מהון המניות הנפרע של התאגיד, והזכות למנות מחצית או יותר מהמנהלים של התאגיד ואת המנהל הכללי שלו. השותף בתאגיד יהיה בהתאם לקבוע בהסכם החכירה.

5.2.9 פירוט הבדיקות ברקע העסקה

יש לפרט ברקע העסקה את הממצאים ביחס לכל הבדיקות המפורטות לעיל.

5.3 תשלום בגין העסקה

5.3.1 בגין הקצאת קרקע לתעסוקה ישולמו לרמ"י דמי חכירה מהוונים על בסיס שומה פרטנית. השומה לא תביא בחשבון מגבלת סחירות⁹.

5.3.2 בהקצאת מקרקעין לתעסוקה במשבצת ישוב חקלאי, אזור העדיפות הלאומית לעניין שיעור ההנחה יקבע בהתאם לאזור העדיפות הלאומית למגורים של אותו הישוב ושיעור התשלום ייקבע בהתאם לסעיף 5.3.4.

5.3.3 על אף האמור, בעסקה למטרת מיזם לייצור חשמל בטכנולוגיות של חשמל סולארי, אגירה שאובה או טורבינות רוח או בכל מטרה אחרת שתיקבע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, לא תחול הנחת אזור עדיפות לאומית.


5.3.4 שיעורי תשלום בהתאם לאזור עדיפות:

אזור עדיפות למגורים	שיעור תשלום לתעסוקה (ללא תיירות)	שיעור תשלום לתיירות
אזור ללא עדיפות	91%	91%
אזור עדיפות ב'	51%	51%
אזור עדיפות א'	31%	51%
קו עימות	0%	0%


5.3.5 בהקצאת קרקע לתעשייה ומלאכה- הפחתת דמי החכירה מהוונים בהתאם לאזורי עדיפות הלאומית של

⁸ אישור וועדת עסקאות מסלול אדום מס' 50001871 מיום- 08.02.2023 בקיבוץ לוחמי הגטאות

⁹ סיכום דיון אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה מתאריך 11.12.2022

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל B37.21	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 14 מתוך 29

	<p>המגורים, תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 400 ₪ למ"ר קרקע לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע למ"ר שמעל 400 ₪ לא יחולו ההנחות. (ראו בנספח דוגמאות). בישובים באזור קו עימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.</p>
5.3.6	<p>בהקצאת מקרקעין למסחר- הפחתת דמי החכירה המהוונים בהתאם לאזורי עדיפות הלאומית, תוגבל למחיר תקרה אשר יעמוד על 300 ₪ למ"ר, לא כולל הוצאות פיתוח ולא כולל מע"מ. כאשר ערכי הקרקע עולים מעל לסכום זה, על ערך הקרקע שמעל 300 ₪ למ"ר לא יחולו הנחות אזור. בישובים באזור קו עימות לא יחול מחיר תקרה לפי סעיף זה.</p>
5.3.7	<p>רמ"י תפריש חלף היטל השבחה בגין דמי החכירה המהוונים שיתקבלו בעסקה. בכל מקרה, רמ"י לא תפחית מדמי החכירה המהוונים היטל השבחה ששולם ע"י הישוב החקלאי או התאגיד.</p>
	5.4 תנאי העסקה
5.4.1	<p>תקופת ההקצאה תהיה ל 49 שנה.</p>
5.4.2	<p>בין רמ"י לבין האגודה או התאגיד יחתם הסכם פיתוח ל- 5 שנים.</p>
5.4.3	<p>העסקה תהיה למלוא זכויות הבניה בתוכנית החלה על המקרקעין.</p>
5.4.4	<p>לאחר סיום הבנייה ועמידה ביתר תנאי הסכם הפיתוח יחתם הסכם חכירה עם האגודה/ תאגיד. סיום הבנייה לעניין סעיף זה הינו סיום בניית שלד וגג, בהתאם לתצהיר מהנדס או אדריכל, של שטחים מבונים בהיקף של לפחות 40% משטח המגרש או 80% מזכויות הבנייה, לפי הנמוך מביניהם. על אף האמור, ועדת העסקות רשאית לקבוע במועד אישור העסקה היקף בינוי שונה כתנאי לחתימת הסכם חכירה על סמך מסמכים תומכים. יש להכניס בכל עסקה תנאי מיוחד המפרט את היקף הבינוי הנדרש לצורך חתימת הסכם חכירה.</p>
5.4.5	<p>במקרה של הסכם פיתוח שנחתם בעבר, ללא התייחסות להיקף הבינוי הנדרש לצורך מעבר להסכם חכירה, אם החוכר מימש את הבניה בהתאם לבקשה להיתר החתומה ע"י רמ"י ומתכנן המרחב אישר כי לא מדובר בבינוי מינימלי קיצוני, ניתן לעבור להסכם חכירה.</p>
5.4.6	<p>במקרה של תוספת שטח למטרת הרחבת עסקת תעסוקה, אם תוספת השטח נובעת מפרצלציה יש לפעול בהתאם לנוהל B35.12 "שינוי שטח ההקצאה בעקבות פרצלציה". בכל מקרה אחר, יש לערוך עסקה חדשה ולפתוח תיק נפרד מתיק העסקה המקורית במערכת כוכב ולבצע קשר של הרחבת מפעל בין התיקים. לאחר סיום הבנייה, עמידה בתנאי הסכם הפיתוח וחתימה על הסכם חכירה, ניתן יהיה לבצע איחוד חוזים.</p>
5.4.7	<p>אם לא עמד בתנאי הסכם הפיתוח- יש לפעול בהתאם לנוהל מספר 35.16B "ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבנייה בהסכם חכירה".</p>
5.4.7	<p>הסכם החכירה יכלול תנאי בדבר אפשרות חידושו לתקופה של 49 שנים נוספות. חידוש החכירה יהיה בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רמ"י שיהיו תקפים במועד החידוש.</p>
	5.5 הרשאה לשימוש חורג
5.5.1	<p>האגודה תהא רשאית לבצע עסקת הרשאה לתעסוקה בכפוף לאישור לשימוש חורג מאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, עסקת ההרשאה לזמן קצר תהיה תואמת לתקופת האישור לשימוש החורג.</p>
5.5.2	<p>בשומה יובאו בחשבון גם שימושים הנובעים מהפעילות המבוקשת שאינם מבונים כגון חצר וחניה.</p>
5.5.3	<p>דמי השימוש ייגבו מראש, כשהם מהוונים עבור כל תקופת ההרשאה, בהתאם לשיעורי התשלום המפורטים להלן:</p>


 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נהל מקור: 13/09/2021	עמוד 15 מתוך 29

- במרכז הארץ- 5% לשנה משווי הקרקע לשימוש המבוקש
 - באזור עדיפות ב'- 3% לשנה משווי הקרקע לשימוש המבוקש
 - באזור עדיפות א'- 2% לשנה משווי הקרקע לשימוש המבוקש
 - בקו עימות - 0%
- 5.5.4 בכל מקרה, רמ"י לא תישא בתשלום היטל השבחה ולא תפחית היטל השבחה ששולם ע"י הישוב החקלאי או התאגיד מדמי השימוש המהוונים.
- 5.5.5 לאחר תשלום דמי השימוש וחתימת הסכם הרשאה, האגודה תהיה רשאית להשכיר את השימוש החורג ו/או לבצע אותו ע"י מי מטעמה ובתנאי שלא תבצע העברת זכויות בגין הקרקע, ובלבד שתקופת ההשכרה אינה עולה על תקופת האישור לשימוש החורג.
- 5.5.6 תנאי לחתימת הסכם הרשאה בעסקה לשימוש חורג, הוא המצאת ערבות בנקאית להבטחת הפסקת השימוש ולהבטחת הפינוי. גובה הערבות הבנקאית יהיה 10% מערך הקרקע שנקבע בשומה. הערבות תהיה בתוקף עד לחצי שנה לאחר תום תקופת ההרשאה.


6 דגשים נוספים לסוגי עסקאות ייחודיות:

- 6.1 **הקצאת קרקע להקמת מיזם לייצור חשמל סולארי**
- 6.1.1 **הקמת מיזם לייצור חשמל סולארי - ישוב חקלאי יחיד:**
- 6.1.1.1 לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת, כאמור בסעיף 5.1 לעיל, יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם בלבד.
- 6.1.1.2 בנוסף לאמור בסעיף 6.1.1.1 לעיל, הקצאת הקרקע המותרת תהיה לשטח של עד 250 דונמים.
- במיזם סולארי בישובים באזור קו עימות, עד לתאריך 31.12.2028, תותר הקצאת קרקע בשטח כולל של עד 400 דונמים ליישוב חקלאי.
- ביישוב בתת אכלוס, אשר באגודה החקלאית שלו פחות מ- 40 משפחות חברים או פחות מ- 60 חברים, מגבלת השטח האמורה תהיה 250 דונמים כפול אחוז האכלוס בפועל (במושב – מספר הנחלות המאוישות ובקיבוץ- מספר המשפחות) ביחס למספר הנחלות המתוכנן ליישוב.
- 6.1.1.3 אישור מיזם בשטח העולה על 125 דונמים, יותנה בצמצום השטח המוחזק על ידי היישוב כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת בהיקף כפול - 2:1, מהשטח המיועד למיזם - החל מהדונם הראשון למיזם, והיישוב לא יהיה זכאי לפיצוי עקב הצמצום. צמצום זה לא יחול על יישובים המצויים בעוטף עזה או באזור קו עימות, כל עוד הם מוגדרים ככאלה, ועל מיזמים דו תכליתיים כל עוד המטרה העיקרית נשמרת.
- הקרקע הזמנית או העודפת שתושב לרמ"י תהיה נגישה, בהתאם לדרישות המוגדרות בנוהל [B37.20](#) "הכנת עסקת משבצת".
- השבת השטח בפועל תהיה בסיום עונת העיבוד או בסיום הסכם השכירות, המוקדם מביניהם, בתיאום עם מחלקת פיקוח ברמ"י. עד השבת השטח בפועל תופקד ברמ"י ערבות בנקאית.
- 6.1.1.4 התשלום בגין הקרקע יקבע בהתאם להספק המותקן (DC)¹⁰ של המתקן הסולארי בהתאם להצהרה של מהנדס חשמל.

¹⁰ הספק מותקן (DC) – סך ההספק המותקן של מתקן הייצור.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 16 מתוך 29

- 6.1.1.5 במהלך תקופת הסכם הפיתוח, היזם רשאי לפנות לרמ"י ולבקש להקטין את שטח העסקה ולגרוע חלק מהשטח אשר אינו נדרש לשם קיום והפעלת המתקן. רמ"י תשקול את הבקשה בהתאם לשיקולים הבאים:
- לא הוחל בכל בניה בשטח המיועד לגריעה ולא נעשה בו כל שימוש
 - קיומו של תשריט חלוקה מוסכם על רמ"י ומאושר ע"י רשויות התכנון המוסמכות. התשריט יובא לאישור רמ"י טרם הגשתו לרשויות התכנון.
- במקרים אלו, זכאות להחזר כספי, אם קיימת, תיבחן בהתאם למסלול התשלום בעסקה כמפורט בטבלה [בסעיף 7.2](#) להלן. בכל מקרה, רמ"י לא תחייב את היזם בדמי שימוש, הנהוגים בעת ביטול עסקה, בגין השטח שנגרע מהעסקה.
- 6.1.1.6 תנאי מעבר מהסכם פיתוח להסכם חכירה
- 6.1.1.6.1 על היזם להמציא לרמ"י טופס 5 (אישור) מהוועדה המקומית או מרשות הרישוי הארצית והצהרה עדכנית של מהנדס חשמל בנוגע להספק המותקן (DC) של המתקן הסולארי, ולצרף בנוסף אחד מהמסמכים הבאים:
- א. אישור הפעלה מסחרית מחברת החשמל. במקרים של חיבור לרשת ההולכה – אישור מחברת נגה.
 - ב. רישיון ייצור (במתקנים במתח עליון בלבד).
 - ג. במקרה של עיכוב בקבלת המסמכים להפעלה מסחרית או רישיון ייצור - בבקשה מנומקת של היזם, ניתן יהיה לעבור לחוזה חכירה בהתבסס על אחד מהמסמכים הבאים:
 - אישור חברת החשמל לסנכרון המתקן - אישור על התכנות הפעלת המתקן (למעט מתקנים במתח עליון).
 - אישור מנהל המערכת לסנכרון המתקן (במתקנים במתח עליון בלבד).
- 6.1.1.6.2 לגבי הצהרה עדכנית (הצהרה שניה שהתקבלה בבקשה למעבר לחוזה החכירה) של מהנדס החשמל, יש לבצע את הבדיקה הבאה:
- אם ההספק המותקן (DC) המצויין בהצהרה העדכנית גבוה מההספק שעל בסיסו בוצעה העסקה, המרחב יחייב את היזם לגבי תוספת ההספק.
- אם בעקבות הגדלת ההספק, היחס בין שטח העסקה לדונם מותקן ישתנה, כך שהיזם יהיה זכאי להחזר כספים בשל חיוב 6,000 ₪ לדונם עודף שנגבו בעסקה המקורית (ראו טבלה [בסעיף 7.2.1](#)), סכום ההחזר יקוזז מהסכום לתשלום.
- 6.1.1.6.3 הסכם חכירה למטרת מיזם לייצור חשמל סולארי ייחתם בין רמ"י לבין היישוב החקלאי, לתקופה של 24 שנים, כולל תקופת ההקמה והפירוק של המיזם. האמור בסעיף זה יחול על אף האמור בסעיף 5.4 לעיל ביחס לתקופת החכירה. על החוכר לפנות את כל מתקני המיזם מהשטח עד לתום תקופת החכירה.
- 6.1.1.7 במידה והמיזם לא יוקם או שיחדל לשמש לייצור חשמל, או במתקן ייצור במתח עליון - עם פקיעתו או ביטולו של הרישיון, יבוטל הסכם החכירה שייחתם, ועל החוכר לחדול משימוש בקרקע ולפנות את כל מתקני המיזם מהשטח.
- 6.1.1.8 הארכת תקופת החכירה לצורך המשך הפעלת המיזם תותר בכפוף לאסדרה בתוקף של רשות החשמל שתאפשר המשך ייצור חשמל, ובהתאם לתנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד ההארכה, לרבות תשלום דמי

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל B37.21	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 17 מתוך 29

חכירה מהוונים.

6.1.1.9 לא תותר השכרת משנה של מקרקעי המיזם.

6.1.1.10 על אף האמור בסעיף 5.3 לעיל, בעסקה למטרת מיזם לייצור חשמל סולארי, ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם. על התשלום לא תחול הנחת אזורי עדיפות לאומית. ראו טבלה [בסעיף 7.2](#) להלן המרכזת את סכומי התשלום שנקבעו בהליכים אלו ודגשים נוספים.

6.1.1.11 הקמת או הוספת מתקן אגירת אנרגיה נלווה למיזם לייצור חשמל סולארי עד לקיבולת המפורטת להלן, לצורך אגירת אנרגיה מהמיזם, או חדרי חשמל או חדרי שנאים המשמשים את המיזם, לא תחוייב בתשלום נוסף ובלבד שתיכלל בשטח העסקה של המיזם הקיים.

קיבולת אגירה פטורה מתשלום, כאמור לעיל, הינה ההספק המותקן (DC) במיזם כפול 4, קיבולת אגירה שחורגת מכך תחוייב בתשלום ליתרת שנות ההסכם של המיזם הסולארי, בהתאם לתעריף של מתקני אגירה עצמאיים כמפורט בסעיף 7.2.1 להלן.

דוגמא לחישוב בעד מרכיב האגירה העודפת מצויה בנספח [3 לנוהל זה - דוגמאות](#).

במקרה של הוספת מתקן אגירת אנרגיה נלווה יש להוסיף תנאי מיוחד להסכם כמפורט [בנספח 5 – תנאים מיוחדים](#).

הקמת מתקן אגירת אנרגיה מחוץ לשטח המיזם הקיים תהיה בהתאם לאמור בסעיף 6.3 להלן.

6.1.1.12 היישוב החקלאי או החוכר לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד הקרקע או לנצלה לכל ייעוד אחר, למעט עיבוד חקלאי.

6.1.1.13 יש להכניס בעסקה תנאים מיוחדים כמפורט בנספח - "[תנאים מיוחדים לעסקות](#)".

6.1.2 הקמת מיזם לייצור חשמל סולארי - מיזם משותף למספר יישובים חקלאיים:

6.1.2.1 "מיזם משותף" - מיזם לייצור חשמל סולארי המוקם על ידי מספר יישובים באותו אזור על שטח משבצת של אחד מהיישובים (להלן בסעיף זה - היישוב המוביל) בשטח שגודלו בין 1,050-250 דונמים.

6.1.2.2 על תוכנית למיזם משותף, שתופקד עד ליום 31.12.2024, כאשר כל היישובים נמצאים באזור עדיפות לאומית וסמוכים גיאוגרפית זה לזה, יחולו הכללים האמורים לעיל בסעיף 6.1.1 בשינויים הבאים:

6.1.2.2.1 תנאים לעריכת העסקה למיזם המשותף הם:


- קבלת המלצת ועדת הקרקעות במשרד נגב גליל וחוסן לאומי לחילופי קרקע בין היישוב המוביל ליישובי המיזם.

- חתימה על הסכם חילופי שטחים לצורך הקמת פרויקט סולארי משותף ראו נספח "[הסכם חילופי שטחים לצורך הקמת פרויקט סולארי משותף](#)".

החילופין יערכו בהתאם לחלקו של כל יישוב במיזם המשותף. חוזי המשבצת יעודכנו בהתאם. החילופין יערכו בהתאם לנוהל B37.20 "הכנת עסקת משבצת".

6.1.2.2.2 על אף האמור בסעיף 6.1.1.3, צמצום השטח המוחזק על ידי היישוב המוביל כקרקע זמנית או כקרקע עודפת למשבצת, יהיה בהיקף זהה (1:1) לגודל חלקו במיזם המשותף. צמצום השטח המוחזק על ידי היישובים האחרים יהיה כאמור בסעיף 6.1.1.3.

6.1.2.2.3 הסך הכולל של שטחים אשר יוקצו במיזמים משותפים בכל רחבי הארץ, לפי סעיף זה, יעמוד על 6,300 דונמים. יישובים יוכלו להצטרף בהתאם לסדר הגשת בקשה מלאה לרמ"י עד לסך היקף שטח זה.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 18 מתוך 29

6.1.3 על מיזם שנחתם לגביו הסכם עם יזם עד 27.12.2011 והוועדה המחוזית החליטה על הפקדה בתנאים של תוכנית למטרת מתקן הנדסי המאפשר הקמת מתקן סולארי או התקבלה החלטה של הוועדה לתשתיות לאומיות להעביר תוכנית כאמור להערות הוועדות המחוזיות עד ליום 31.12.12, יחולו התנאים הקבועים [בסעיף 7.3.10 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל](#).

6.2 הקמת מיזם לייצור חשמל סולארי – מתקן דו תכליתי

הכללים המפורטים בסעיף 6.1.1 לעיל יחולו, בשינויים הבאים, על מיזם לייצור חשמל סולארי המוקם כשימוש נוסף לשימוש קיים ומבלי לפגוע כלל בניצול השטח על פי מטרת החכירה:

6.2.1 שטח מתקן דו תכליתי לא ייספר על חשבון מכסת שטחי התעסוקה המותרת כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל וכן לא ייספר על חשבון מכסת השטחים האמורה בסעיף 6.1.1.2 לעיל.

6.2.2 מתקנים על גגות

6.2.2.1 הצבת מתקן לייצור חשמל סולארי על גג של מבנה קיים שנבנה כדין פטורה מתשלום ומעריכת עסקה. פטור זה לא יחול על מבנה או חלק ממבנה שהוקם רק לצורך הצבת מתקן סולארי על גגו. בקשה להקמת שטחי קירוי ובניית מתקן סולארי עליהם, כאשר שטחי הקירוי מספקים הצללה נדרשת וקיים צידוק עצמי להקמתם, כגון תקרת חניון/ מגרשי ספורט/ בריכה וכדומה, תחשב כשימוש דו תכליתי הפטור מתשלום ועסקה.


6.2.2.2 מתקנים שמוקמים על גבי חממות, או על גדר היקפית של ישוב כפרי (שטח המחנה), פטורים מתשלום ומעריכת עסקה, בכפוף לקבלת בקשה להיתר בניה וצירוף תצהיר כמפורט ברשימת מסמכי החובה. בבקשה להקמת מתקנים על חממה תיידרש בנוסף חתימה של משרד החקלאות על הבקשה להיתר.

6.2.2.3 בהצבת מתקן לייצור חשמל סולארי על גג של מבנה קיים שנבנה כדין אין צורך בחתימת רמ"י על היתר הבניה.

6.2.2.4 מבנים נלווים למתקנים לייצור חשמל סולארי על גגות, כגון חדרי חשמל וחדרי שנאים, פטורים מתשלום ומעריכת עסקה עד לגודל חדר כמפורט להלן בהתאם להספק ייצור החשמל במתקן. בכל מקרה, נדרשת חתימת רמ"י על היתרי בניה למבנים אלו. החתימה על ההיתר תהיה לאחר בחינה כי המבנים הקיימים נבנו כדין והסדרת שימושים חורגים ככל שישנם.

<u>הערות</u>	<u>גודל החדר/חדרים</u>		<u>הספק הייצור במגהוואט</u>
	<u>במ"ר</u>		
בדר"כ משתלב בחדר קיים	8-14		עד 0.63
כולל חדר/מכולה/כלוב לשנאי וחדרי חשמל לציוד מיתוג	45-70		0.64-2.5
כנ"ל אבל לשני שנאים	55-80		2.6-5
כנ"ל אבל לשלושה שנאים	65-90		5.1-7.5
כנ"ל אבל לארבעה שנאים	75-100		7.6-12

6.2.2.5 חתימה על היתר בניה למתקן אגירה נלווה למתקנים פוטו וולטאים שהוצבו כדין על גגות, בהיקף של עד 80 מ"ר עבור כל מגה וואט שעה קיבולת אגירה ולא יותר מסך הכל 200 מ"ר, תהא פטורה מתשלום לרשות. במקרה של הצבת מתקן אגירה בשטח הסכם המשבצת יש לצרף תצהיר כמפורט ברשימת מסמכי החובה.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 19 מתוך 29

6.2.3 מאגרי מים ובריכות דגים

עסקה למתקן דו תכליתי לייצור חשמל סולארי בשטח מאגרי מים ובריכות דגים תבוצע בהתאם למפורט בנוהל עתידי בנושא "מאגרי מים".

6.2.4 מונה נטו

מיזם לייצור חשמל סולארי המוקם בהתאם להסדרה צרכנית של "מונה נטו" על מאגר מים, תחתום רמ"י על היתר בנייה, ללא ביצוע עסקה ותשלום, עבור הספק חשמל המבטא את הצריכה העצמית של המאגר, בכפוף לאישור חברת החשמל כי למאגר המים קיים חיבור נפרד לרשת החשמל, המודד את כמות האנרגיה הנכנסת והיוצאת וכי מספר הצרכן של המאגר שונה ממספר הצרכן של משבצת היישוב החקלאי וכי מספר צרכן זה אינו משמש לשימושים אחרים. מיזם "מונה נטו" שאינו נכלל בגדר סעיף זה מחייב עריכת עסקה בהתאם לנוהל זה.

6.2.5 עסקה למתקן לייצור חשמל סולארי בתחום שטח שהוקצה בעבר במסגרת עסקה למטרת תעסוקה במשבצת יחולו הכללים הבאים:

6.2.5.1 התשלום עבור הקרקע יהיה כמפורט בסעיף 6.1.1.10 לעיל.

6.2.5.2 במקרים שבהם תקופת החכירה על פי ההסכם התקף מסתיימת לפני מועד סיום תקופת המיזם ולחוכר זכות לחידוש החכירה, יותאם ההסכם לתקופת המיזם, לרבות עדכון דמי החכירה בעבור תקופת החכירה הנוספת.

6.2.6 אגרו - וולטאי

מיזם אגרו - וולטאי - מיזם המוקם בקרקע המעובדת בפועל, ובלבד שהשימוש החקלאי מתקיים במקביל.

6.2.6.1 תנאים מקדימים לאישור מיזם אגרו - וולטאי הם הסדרת גבולות משבצת הקבע של היישוב כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל והסדרת השימושים הלא מוסדרים, ככל שישנם, כאמור בסעיף 5.2.4 לעיל.

6.2.6.2 העסקה למיזם אגרו - וולטאי תערך מול אגודת הישוב החקלאי והשטח לא יגרע מחוזה המשבצת של הישוב.

6.2.6.3 תקופת המיזם תהיה בהתאם לסעיף 6.1.1.6.3.

6.2.6.4 לא תתאפשר העברה או החכרת משנה של הזכויות במיזם האגרו - וולטאי.

6.2.6.5 באזורים שאינם נגב או גליל, כהגדרתם לעיל, קידום תוכנית מפורטת יתאפשר רק באזורים שאינם צפויים

לשמש עתודה לפיתוח ובכפוף לאישור מראש של הנהלת הרשות כאמור בסעיף 5.1.5.4 לעיל.

6.2.6.6 באזורים שאינם נגב או גליל, כהגדרתם לעיל, אישור עסקה יתאפשר רק באזורים שאינם צפויים לשמש עתודה לפיתוח ובכפוף לאישור מראש של הנהלת הרשות.

6.2.6.7 השטח המירבי למיזם אגרו - וולטאי יעמוד על 500 דונם לכל ישוב. שטח זה לא יספר כלל על חשבון מכסת שטחי התעסוקה האמורה בסעיף 5.1.1 לעיל.

בישובים באזור קו עימות תתאפשר, עד לתאריך 31.12.2028, מימוש מכסת אגרו וולטאי של כל ישוב

באמצעות הקמת מיזם משותף בין ישובים הסמוכים זה לזה. מיזם משותף יותר עד לשטח כולל של 1,500


דונם. חילופי הקרקע בין הישוב המוביל לישובי המיזם יערכו בהתאם לחלקו של כל ישוב במיזם המשותף על פי המלצת משרד הנגב והגליל והחוסן הלאומי.

6.2.6.8 לא תדרש השבת קרקע זמנית או קרקע עודפת למשבצת כמפורט בסעיף 6.1.1.3 לעיל.

6.2.6.9 התשלום בעד המיזם יהיה בהתאם לסעיף 6.1.1.10 לעיל.

6.2.6.10 מיזם אגרו - וולטאי יתאפשר במקביל לגידולי שלחין או מטעים. הקריטריונים לקיומו של שימוש חקלאי מקביל ייקבעו על ידי משרד החקלאות. המשרד יהיה רשאי לקבוע גם תנאים או מגבלות בנוגע לסוגי גידולים מסוימים.

6.2.6.11 הפיקוח והבקרה על קיומו של שימוש חקלאי מקביל בהתאם להחלטה זו יעשו על ידי משרד החקלאות.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 20 מתוך 29

6.2.6.12 הודיע משרד החקלאות כי המיזם חדל להיות מיזם אגרו - וולטאי, רשאית רמ"י לבטל את העסקה ולדרוש את השבת הקרקע החקלאית. עד להשבת הקרקע או עד לתיקון ההפרה, בהתאם להחלטת הרשות, יחוייב בעל הזכויות בתשלום דמי שימוש מלאים כולל רווח יזמי בהתאם לשומה פרטנית, ללא זכאות להנחות אזורי עדיפות לאומית. במקרה של הפרה כאמור יחולו על בעל הזכויות תנאי אסדרת רשות החשמל ביחס למיזם שחדל להיות מיזם אגרו- וולטאי. הנהלת רמ"י מוסמכת לקבוע כללים נוספים לשם אכיפת חובת העיבוד וכן על העמדת בטוחות להבטחת האמור בסעיף זה.

6.2.6.13 בעל הזכויות לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד מקרקעי המיזם ו/או לנצלם לכל ייעוד אחר למעט עיבוד חקלאי. שונה יעודה של הקרקע, תושב הקרקע לרשות כשהיא ריקה ופנויה בכפוף לפיצוי בעד המרכיב החקלאי ובעד עלויות ההקמה של המתקן הפוטו-וולטאי תוך התייחסות לפחת לפי אורך חיי המיזם. הנהלת רמ"י מוסמכת לקבוע כללים לפיצוי, ובכלל זה סכומי פיצוי נורמטיביים.

6.2.6.14 עסקה למיזמים שזכו בקול קורא של משרדי האנרגיה והחקלאות, למתקן חלוץ ניסויי מחקרי לייצור חשמל באנרגיות מתחדשות בשטחים חקלאיים, שיבחן את שילוב החקלאות וייצור החשמל, או עסקה למיזם חלוץ ניסויי מחקרי שאושר במסגרת החלטת הנהלה פרטנית, תיערך כאמור לעיל ביחס למיזם אגרו - וולטאי.

במסגרת התנאים המיוחדים יובהר כי במקרה בו ימצא כי המיזם אינו מיזם אגרו וולטאי, בין אם בשל אי הצלחת המחקר ובין אם בשל השימוש בפועל, תוסב העסקה לעסקת מיזם קרקעי כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל, לרבות ביחס למכסות השטחים ולתנאי התשלום אך למעט ביחס להשבת הקרקע הזמנית או העודפת למשבצת שלא תידרש. הסבת העסקה לעסקת מיזם קרקעי כפופה להסדרה תכנונית מתאימה בתוכנית מאושרת.

המחיר האחיד למתקן שאושר כמתקן חלוץ לפיילוט אגרו – וולטאי יהיה אחד מאלה:

- 75,000 ₪ למגה חיבור (AC) ברשת החלוקה – למתקנים אשר יקבלו תשובת מחלק חיונית מחברת החשמל עד ליום 31.12.2023.
- מחיר אחיד שיקבע למתקנים קטנים – ככל שמדובר במתקן עד 630 קילוואט.
- מחיר אחיד בהתאם להליך מכרזי על התעריף בו זכה היזם.

6.2.6.15 על אף האמור בסעיף 5.1.5.5 וסעיף 5.2.6 לעיל, תכנון והקמת מיזם אגרו וולטאי לא יחייבו תקופת מינימום של צירוף השטח למשבצת.


6.3 הקצאת קרקע למתקני תשתית לאומית:

6.3.1 מתקני תשתית לאומית: תחנת כח קונוונציונאלית, מיזם לייצור חשמל בטכנולוגיית אגירה שאובה, מיזם לייצור חשמל בטכנולוגיית טורבינות רוח, מתקן השבת אנרגיה מפסולת, מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית, מתקן קומפוסטציה פתוח, מתקן לאגירת אנרגיה, מתקן מיקרוגנרציה, כהגדרתם לעיל.

ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל רשאית לקבוע סוגי מיזמים נוספים אשר יוגדרו כמיזמי תשתית לאומית.

6.3.2 לא תותר הקצאת קרקע למתקן תשתית לאומית לאגודה שיתופית חקלאית שאינה אחד מאלו: קיבוץ, מושב עובדים, כפר שיתופי, מושב שיתופי, אשר מושכרת או מוחכרת לה קרקע בתנאי נחלה, או לתאגיד שהאגודה הינה בעלת שליטה בו, כהגדרתה לעיל.

6.3.3 ספירת השטח לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 21 מתוך 29

6.3.3.1 לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת, כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם. למעט עסקות למטרת תחנת כח קונוונציונאלית או מתקן לאגירת אנרגיה בהן ייספרו 100% משטח המיזם.

6.3.3.2 על אף האמור בסעיף 6.3.3.1, ועדת המשנה מוסמכת לדון בבקשה לספירת 10% משטח המיזם בלבד, על חשבון מכסת שטחי התעסוקה המותרת, ביחס למיזמים למטרת תחנות כח קונוונציונאליות הכלולים בתת"ל 98 (תחנת כוח קסם אנרגיה) ותת"ל 29/ב (הרחבת תחנת כוח דליה) בלבד, זאת בנוסף לסמכותה כמפורט בסעיף 5.1.4 לעיל.

6.3.3.3 על אף האמור בסעיף 6.3.3.1, הנהלת רמ"י מוסמכת לאשר חריגה ממכסת שטחי התעסוקה המותרת, למטרת מתקן לאגירת אנרגיה שנלווה למיזם קיים לייצור חשמל סולארי, מחוץ לשטח המיזם, במקרה בו לא ניתן להקים את מתקן אגירת האנרגיה בשטח המיזם. במקרים אלה היישוב יבקש את הסכמת רמ"י טרם קידום התוכנית;

6.3.4 בקרקע שהוקצתה למטרת תשתית לאומית, היישוב לא יהיה רשאי לשנות את ייעוד הקרקע או לנצלה לכל ייעוד אחר, למעט עיבוד חקלאי.

6.3.5 תקופת המיזם תעמוד על 49 שנה למעט מיזם לטורבינות רוח, מיזם לאגירת אנרגיה ומתקן קומפוסטציה פתוח.
6.3.6 דגשים לעסקה למתקני טיפול בפסולת:

6.3.6.1 מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית – במסגרת הכנת העסקה יש לבקש את חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ביחס למאפייני המתקן המבוקש על מנת לוודא שאכן מדובר במתקן סגור.

6.3.6.2 עבור הקצאת קרקע למתקן השבת אנרגיה מפסולת או מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית הכולל הפקת חשמל מביו גז, ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם. ראו טבלה [בסעיף 7.2](#) להלן המרכזת את סכומי התשלום שנקבעו בהליכים אלו ודגשים נוספים. לא תינתן הנחת אזור על מחיר אחיד. ערך הקרקע עבור מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית שאיננו כולל הפקת חשמל יקבע בשומה פרטנית.

6.3.7 דגשים לעסקה למתקן קומפוסטציה פתוח:

6.3.7.1 הקצאת קרקע להקמת מתקן קומפוסטציה פתוח, על ידי יישוב, לשימוש העצמי לחקלאות, על קרקע המשבצת של היישוב, ללא שתפות, אינה טעונה עריכת עסקה ותשלום לרמ"י.

6.3.7.2 הקצאת קרקע להקמת מתקן קומפוסטציה פתוח, שלא בהתאם לאמור בסעיף 6.3.6.1, תיעשה על פי הכללים הבאים:

6.3.7.2.1 ההרשאה תהיה לתקופות מתחדשות של 7 שנים עד 14 שנים כל אחת ולא יותר מ- 49 שנים בסך הכל, זאת כל עוד משמשת הקרקע למטרה זו.


6.3.7.2.2 דמי שימוש ישולמו על בסיס שומה עדכנית שתיערך עבור כל הסכם הרשאה שייחתם.

6.3.7.2.3 דמי השימוש ייגבו מראש כשהם מהווים עבור כל תקופת ההרשאה בהתאם לשיעורי התשלום המפורטים בסעיף 5.5.3 לעיל.

6.3.8 דגשים לעסקה למיזם ליצור חשמל בטכנולוגיית אגירה שאובה או מיזם ליצור חשמל בטכנולוגיית טורבינות רוח או מתקן לאגירת אנרגיה או תחנת כח קונוונציונאלית:

6.3.8.1 בעד הקצאת קרקע למיזם ישולם מחיר אחיד לקרקע לתקופת המיזם. ראו טבלה [בסעיף 7.2](#) להלן המרכזת את סכומי התשלום שנקבעו בהליכים אלו ודגשים נוספים. בעסקאות אלו לא תינתן הנחת אזורי עדיפות לאומית.

6.3.8.2 יש להכניס בעסקה תנאים מיוחדים כמפורט בנספח - "[תנאים מיוחדים לעסקות](#)" סעיף ג'. בעסקה למתקן לאגירת אנרגיה – סעיף ד'.

	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 22 מתוך 29

6.3.8.3 בהקצאת קרקע לטורבינות רוח, ומיזם לאגירת אנרגיה תקופת החכירה תהיה בהתאם לאמור בסעיף 6.1.1.6.3 לעיל ביחס למיזם לייצור חשמל סולארי.

6.4 הקצאת קרקע לדיור מוגן:

6.4.1 יש להכניס בעסקה תנאים מיוחדים כמפורט בנספח - "תנאים מיוחדים לעסקות" סעיף ה'.

6.4.2 "בית סיעודי" או "מוסד משפחתי" בקיבוץ, אשר יוסדרו בהתאם לנוהל B37.08 שימושים לא חקלאיים בקיבוץ, לא ייחשבו כעסקת תעסוקה במשבצת אלא כשימוש משולב בהתאם למפורט בנוהל האמור.

6.5 הקצאת קרקע למקומות הסגר:

6.5.1 הקמת מקומות הסגר תותר בחלקות ב' ו ג' של היישוב החקלאי או במתחם המיועד למבני משק בשטח המחנה של היישוב החקלאי בלבד. על אף האמור בסעיף 1.3 לעיל, הגדרת שטח העסקה אינה מחייבת מגרש או תשריט חלקה.

6.5.2 מהשטח שיוקצה למקום ההסגר יובא בחשבון 10% משטח העסקה למכסת שטחי התעסוקה במשבצת כהגדרתה בסעיף 5.1.1 לעיל.

6.5.3 שטח העסקה לא יגרע משטח המשבצת של היישוב החקלאי.

6.5.4 בין רמ"י ליישוב החקלאי ייחתם "הסכם הרשאה לשימוש" למטרת מקום הסגר.

6.5.5 תקופת השימוש תהא ל 7 שנים, אלא אם כן ייקבע במוסדות התכנון והבניה שימוש מותר לתקופה קצרה יותר מ 7 שנים.

6.5.6 ההסכם יכלול תנאי בדבר חידוש כל 7 שנים נוספות כל עוד הקרקע משמשת כמקום הסגר, מימוש זכות החידוש יותנה במילוי התנאים שיהיו נהוגים ברמ"י במועד החידוש.

6.5.7 דמי השימוש שישולמו לרמ"י ייקבעו על פי שומה לזכויות בבקשה להיתר בנייה למטרת מקום הסגר, וייגבו מראש כשהם מהווים עבור כל תקופת ההרשאה בהתאם לשיעורי התשלום המפורטים בסעיף 5.5.3 לעיל.

6.5.8 בבקשה להיתר בנייה שתוגש למוסדות התכנון והבניה יצוין במפורש השימוש של מקום הסגר.

6.6 תחנות דלק:

6.6.1 עסקאות לתחנות דלק ייערכו בהתאם לאמור בנוהל זה למעט האמור בסעיפים 6.6.2-6.6.3 להלן.

6.6.2 תחנת דלק פנימית קיימת כהגדרתה להלן פטורה מעסקה ומתשלום-


תחנת דלק פנימית קיימת - תחנת דלק קיימת לשימוש רכבים חקלאיים של האגודה או חברה ורכבים בבעלות האגודה, בעלת שתי משאבות בלבד כאשר לפחות אחת מהן היא סולר.

6.6.3 תחנת דלק שהתחיל תהליך להסדרתה במסגרת נוהל 37.05B "הסדרת תחנות דלק בישובים חקלאיים" ושולמו דמי שימוש עבר כמפורט בנוהל "הסדרת תחנות דלק בישובים חקלאיים" אך טרם הושלמה עריכת העסקה, יש להשלים את העסקה לרבות תשלום דמי שימוש על בסיס שומה בגין התקופה שלא שולמו בגינה דמי שימוש עבר- עד ליום אישור העסקה.

במקרה שתוגש עד לתאריך 13.09.2022 בקשה מלאה להסדרה, לרבות חתימה על מתווה להסדרת שימושים שאינם מורשים במידת הצורך, עריכת העסקה תוכל להיות על בסיס היתר הבניה הקיים ורמ"י לא תחייב תכנון מגרש סטטוטורי. הסדרת התחנה תוכל להיעשות גם כאשר הייעוד התכנוני וההיתר הינם למטרת תחנת דלק פנימית ובתנאי שהיקף המכירות בהתאם לדיווחי החברה המפעילה לא עולה על 200,000 ליטר לחודש.

6.7 צרכניות במושבים:

6.7.1 עסקאות לצרכניות במושב עובדים וכפרים שיתופיים ייערכו בהתאם לאמור בנוהל זה, למעט האמור בסעיפים 6.7.2-6.7.4 להלן.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 23 מתוך 29

6.7.2 צרכניה תהיה פטורה מעסקה ומתשלום, לרבות בגין דמי שימוש עבר, בהתקיים התנאים הבאים במצטבר:

6.7.2.1 מדובר במבנה צרכניה קיים.

6.7.2.2 הצרכניה ממוקמת בשטח המיועד לצרכי ציבור (לרבות יעוד משולב של צרכי ציבור ויעוד אחר).

6.7.2.3 הצרכניה הינה בשימוש עצמי של האגודה או מושכרת בדמי שכירות שלא יעלו על 20 ₪ למ"ר ולא יותר מ

4,000 ₪ כולל מע"מ (אגודה שחורגת מדמי שכירות אלו מחוייבת להתאים אותם לסכום האמור עד ליום

31.12.2021 על מנת להיות זכאית לפטור מעסקה ומתשלום).

האגודה מחוייבת להגיש לרמ"י את הסכם השכירות, תצהיר רו"ח האגודה וכן תצהיר והתחייבות של האגודה

לעדכן את רמ"י עם שינוי גובה דמי השכירות.

6.7.3 צרכניה שפטורה מעסקה ומתשלום בהתאם לאמור בסעיף 6.7.2 לעיל, תהיה פטורה מתשלום גם בעת בקשה

לתוספת בניה ובלבד ששטח מבנה הצרכניה לאחר התוספת לא יעלה על 300 מ"ר והצרכניה תמשיך ותעמוד

בתנאים הקבועים בסעיף 6.7.2 לעיל.

6.7.4 צרכניה המחוייבת בעסקה ובתשלום בהתאם לנוהל זה וחלים עליה גם דמי שימוש עבר, תשלם את דמי השימוש

בהתאם לנוהל B90.07 החל מתאריך 2.9.2020 בלבד.

6.7.5 צרכניה שנערכה עבורה עסקה או שולמו דמי שימוש בעבר – לא יבוטלו העסקות ולא יושבו כספים גם אם עומדים

בתנאי סעיף 6.7.2.

6.8 אתר לשימור:

לעניין מכסת שטחי התעסוקה המותרת, כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, יילקחו בחשבון 10% משטח המיזם בלבד.

7 טבלאות ריכוז נתונים

7.1 טבלת עזר- ריכוז נתוני מכסות שטח לתעסוקה ושיעורי תשלום

הערות:


א. טבלת עזר בלבד, יש לעיין בסעיפים המפורטים בשורה השניה בטבלה.

ב. בעסקאות ייחודיות-

יש לעיין בדגשים הנוספים המפורטים בסעיף 6 לעיל, לעניין ספירת השטח על חשבון מכסת שטח התעסוקה המותרת

ולהנחיות נוספות, וכן בטבלאות בסעיף 7.2 להלן.

שיעור תשלום לשנה בהרשאות לשימוש חורג	שיעור תשלום בהקצאה ל- 49 שנים לתיירות	שיעור תשלום בהקצאה ל- 49 שנים לתעסוקה (ללא תיירות)	מכסת שטח לתעסוקה – <u>בקיבוצים המפורטים</u> בנספח לנוהל בלבד	מכסת שטח לתעסוקה	אזור עדיפות למגורים
פירוט בסעיף 5.5	פירוט בסעיף 5.3	פירוט בסעיף 5.3	פירוט בסעיף 5.2.6	פירוט בסעיף 5.1	
5%	91%	91%	עסקות תעסוקה שאושרו על ידי רמ"י עד לתאריך 13.09.2021 + 60 דונם בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 250 דונם	60 דונם	אזור ללא עדיפות
3%	51%	51%	עסקות תעסוקה שאושרו על ידי רמ"י עד לתאריך 13.09.2021 + 80 דונם בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 300 דונם	80 דונם	אזור עדיפות ב'


 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל B37.21	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	<i>תאריך נוהל מקור: 13/09/2021</i>	עמוד 24 מתוך 29

2%	51%	31%	עסקות תעסוקה שאושרו על ידי רמ"י עד לתאריך 13.09.2021 + 120 דונם בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 350 דונם	120 דונם	אזור עדיפות א'
0%	0%	0%	עסקות תעסוקה שאושרו על ידי רמ"י עד לתאריך 13.09.2021 + 120 דונם בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 350 דונם	120 דונם	קו עימות
0%	0%	0%	עסקות תעסוקה שאושרו על ידי רמ"י עד לתאריך 13.09.2021 + 120 דונם בכל מקרה, סך השטח לא יעלה על תקרה של 350 דונם	150 דונם	קו עימות בקשות מלאות שהוגשו עד ליום 31.12.2028 ככל שמוצתה מכסת התעסוקה

7.2 טבלת מחירים אחידים


הערות:

- יש להוסיף מע"מ - הערכים אינם כוללים מע"מ.
- אין להוסיף הפרשי הצמדה - הסכומים נקבעים בסמוך לכל הליך.
- המחיר האחיד הנקוב בטבלה מהווה את הסכום לתשלום לתקופת חוזה אחת, ללא הכפלה במקדם תקופת היוון או ב-91% או הנחות אזור.

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 25 מתוך 29

7.2.1 טבלת מחירים אחידים למיזמים סולאריים שזכו בהליך תחרותי על התעריף

מטרת המיזם	מספר הליך תחרותי רשות החשמל	מחיר אחיד רמ"י	הערות	תאריך המסמך
הפקת אנרגיה מפאנלים סולאריים – רשת חלוקה	1 הליך הסדרה מספר 1 לייצור חשמל	20,000 ₪ <u>לדונם</u>	בכל הגדלת הספק יש לחזור לרמ"י	14/3/2017
	2 הליך תחרותי מספר 2 לייצור חשמל (סולארי)	20,000 ₪ <u>לדונם</u>	העסקה תיערך לפי הספק חיבור לרשת (אישור של חברת החשמל)	29/4/2018
	3 הליך תחרותי מספר 3 ייצור חשמל	20,000 ₪ <u>לדונם</u>		7/3/2019
הפקת אנרגיה מפאנלים סולאריים – רשת הולכה	4 הליך תחרותי מספר 4 לייצור חשמל	250,000 ₪ <u>למגה</u> <u>חיבור (AC)</u>	בכל הגדלת הספק יש לחזור לרמ"י שטח קרקע - יחס סביר עד 13 דונם למגה תוספת שטח תמורת תשלום של 6,000 ₪ לדונם העסקה תיערך לפי הספק חיבור לרשת (אישור של חברת החשמל)	11/11/2019
	הליך תחרותי מתח עליון	25,000 ₪ <u>לדונם</u>	בכל הגדלת הספק יש לחזור לרמ"י	13/11/2018
הפקת אנרגיה מפאנלים סולאריים על מאגרי מים ובריכות דגים	1 הליך תחרותי מספר 1	6,000 ₪ <u>לדונם</u> ברשת חלוקה 7,500 ₪ <u>לדונם</u> ברשת הולכה	בכל הגדלת הספק יש לחזור לרמ"י	20/1/2019
	2 הליך תחרותי מספר 2	75,000 ₪ <u>למגה</u> <u>חיבור (AC)</u> ברשת חלוקה 100,000 ₪ <u>למגה</u> <u>חיבור (AC)</u> ברשת הולכה	מיזם המוקם על שטח מאגר מים או בריכת דגים קיימים או על גבי הסוללות / דפנות המקיפות אותו בלבד, ללא תוספת שטח קרקע	13/11/2019
	3 הליך תחרותי מספר 3	75,000 ₪ <u>למגה</u> <u>חיבור (AC)</u> ברשת חלוקה 100,000 ₪ <u>למגה</u> <u>חיבור (AC)</u> ברשת הולכה	בחיוב לפי מחיר למגה חיבור העסקה תיערך לפי הספק חיבור לרשת (אישור של חברת החשמל), בחיוב לפי מחיר למגה מותקן העסקה תיערך לפי ההספק המותקן	1/9/2020
	הליך תחרותי מספר 1 – דו שימוש	60,000 ₪ <u>למגה</u> <u>מותקן (DC)</u>	7/7/2021	
הפקת אנרגיה מפאנלים סולאריים בשילוב אגירה	הליך תחרותי 1	200,000 ₪ <u>למגה</u> <u>מותקן (DC)</u>	בכל הגדלת הספק יש לחזור לרמ"י שטח קרקע - יחס סביר עד 10 דונם למגה מותקן שטח החורג מ 10 דונם למגה מותקן 6,000 ₪ לדונם העסקה תיערך לפי הספק מותקן	7/7/2021
	הליך תחרותי 2	200,000 ₪ <u>למגה</u> <u>מותקן (DC)</u>		

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 26 מתוך 29


	התחשיב יערך כדלקמן: ההספק המותקן (בקילו וואט) יחולק ב- 1,000 ויוכפל במחיר האחיד למגה מותקן (1,000 קילו וואט). ההספק ייקבע על בסיס הצהרה של מהנדס חשמל מטעם המבקש.	בהתאם למחיר האחיד למגה מותקן, התקף במועד העסקה, ובהתאם לסוג המתקן (מתקן קרקעי או דו שימוש).	ללא הליך תחרותי	מתקנים קטנים בהספק של עד 630 קילו וואט
	בכל הגדלת הספק יש לחזור לרמ"י	30,000 ₪ למגה וואט שעה קיבולת אגירה	הליך תחרותי 1	מתקני אגירה עצמאיים
28/11/20 23	שטח קרקע - יחס סביר עד 10 דונם למגה מותקן, שטח החורג מ- 10 דונם למגה מותקן - 6,000 ₪ לדונם. העסקה תערך לפי הספק מותקן, בהתאם להצהרה של מהנדס חשמל מטעם המבקש. בכל הגדלת הספק יש לחזור לרמ"י.	200,000 ₪ למגה מותקן (DC)	אסדרת שוק	הפקת אנרגיה מפאנלים סולאריים
28/11/20 23	העסקה תערך לפי הספק מותקן, בהתאם להצהרה של מהנדס חשמל מטעם המבקש. בכל הגדלת הספק יש לחזור לרמ"י.	60,000 ₪ למגה מותקן (DC)	אסדרת שוק	הפקת אנרגיה מפאנלים סולאריים - אגרו - וולטאי


7.2.2 מחיר אחיד לטורבינות רוח

מטרת המיזם	מספר הליך תחרותי רשות החשמל	מחיר אחיד רמ"י	הערות	תאריך המסמך
טורבינות רוח	לא נקבע בהליך תחרותי	650,000 ₪ למגה מותקן	ניתן לבחור בשומה פרטנית טרם השלמת העסקה	2/1/2022

7.2.3 מחיר אחיד למתקני טיפול בפסולת

מטרת המיזם	אזור	מחיר אחיד רמ"י	הערות	תאריך המסמך
מתקן סגור לטיפול בפסולת אורגנית הכולל הפקת חשמל מביו גז	מרכז הארץ	500,000 ₪ לדונם		5/7/2023
	אזורי עדיפות לאומית	170,000 ₪ לדונם		5/7/2023

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 27 מתוך 29

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 28 מתוך 29

8 סמכויות אישור העסקה


סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא עד 20 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
ועדת עסקות צוותית	סכומים עד 1.5 מלש"ח
ועדת עסקות מרחבית	סכומים עד 5 מלש"ח
מסלול ירוק + אדום + ועדת פטור	סכומים מעל 5 מלש"ח
סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם ועד 100 דונם: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
ועדת עסקות מסלול ירוק	סכומים עד 5 מלש"ח
ועדת עסקות מסלול ירוק + אדום + ועדת פטור	סכומים מעל 5 מלש"ח
סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 100 דונם קרקע שאינה עירונית בהתאם לחוק נכסי המדינה: (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
ועדת עסקות מסלול ירוק + אדום + מועצת מקרקעי ישראל	סכומים עד 5 מלש"ח
ועדת עסקות מסלול ירוק + אדום + ועדת פטור + מועצת מקרקעי ישראל	סכומים מעל 5 מלש"ח

9 סמכות אישור העסקה במחשב

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות עסקאות	סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב או סגנו	סכומים עד 5,000,000 ש"ח
	מנהל אגף עסקות או מי שהוסמך על ידו	סכומים מעל 5,000,000 ש"ח

10 סמכויות חתימה על ההסכם

SLA	(כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות / סגן ראש צוות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים / סגן ראש תחום מרחב עסקי - כספים	סכומים עד 1,500,000 ש"ח
	מנהל מרחב / סגנו + ראש תחום מרחב עסקי - כספים / סגן ראש תחום מרחב עסקי - כספים	סכומים עד 7,000,000 ש"ח
	מנהל/ת אגף בכיר/ה עסקות בחטיבה העסקית / סגן/ית מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית + חשב הרשות	סכומים עד 14,000,000 ש"ח
	מנהל/ת אגף בכיר/ה עסקות בחטיבה העסקית / סגן/ית מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית + מנהל/ת החטיבה העסקית / סגן מנהל חטיבה עסקית + חשב הרשות	סכומים עד 20,000,000 ש"ח
	מנהל/ת אגף בכיר/ה עסקות בחטיבה העסקית / סגן/ית מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית + מנהל הרשות + חשב הרשות	ללא הגבלה

 רשות מקרקעי ישראל	מספר הנוהל 37.21B	
	עסקות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים	
תאריך פרסום: 29.12.2024	תאריך נוהל מקור: 13/09/2021	עמוד 29 מתוך 29

SLA	11 השלמת העסקה
	11.1 אישור העסקה, שליחת מפרט כספי ושובר תשלום, דיווח לרשות המיסים.
	11.2 המבקש ישלם את שובר התשלום או בהליך השגה - תשלום של 75% והפקדת ערבות בנקאית על היתרה.
	11.3 חתימה על הסכם פיתוח ללא זכויות עתידיות/ הסכם הרשאה וחתימה על בקשה להיתר בניה (אם הוגש).
	11.4 תיוק המסמכים בהדמיה.

12 נספחים
נספח 1 - טופס בקשה להקצאת קרקע לתעסוקה לא חקלאית במשבצת יישוב חקלאי
נספח 2- תרשים תהליך הכנת עסקת תעסוקה במשבצת
נספח 3 - דוגמאות
נספח 4 - החלטת רשות החשמל מספר 57003 - רשימת זוכים במכסות להקמת מתקני מיקרוגנרציה
נספח 5 – תנאים מיוחדים לעסקות
נספח 6a- בדיקת זיקה לקרקע: טופס בקשה והתחייבות לתכנון מיזם תשתית לאומית במשבצת יישוב חקלאי
נספח 6b- בדיקת זיקה לקרקע: מכתב אישור זיקה
נספח 6c- בדיקת זיקה לקרקע: מכתב מניעה לאישור זיקה
נספח 7 - סעיף 7.3.10 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנושא: הוראות מעבר להקצאת קרקע למתקנים סולאריים בתחום משבצת חקלאית
נספח 8 – נוסח מכתב לקיבוץ שנחתם עימו הסכם חכירה לדורות בנוסח הישן
נספח 9 - רשימת קיבוצים שנחתם עימם הסכם חכירה לדורות בנוסח הישן
נספח 10 - הסכם חילופי שטחים לצורך הקמת פרויקט סולארי משותף

גלית ויטנברג
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

רעות הירשהורן
מנהלת אגף בכירה לשימושים
חקלאיים
